



## ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

# ZDIBY

PO ZMĚNĚ Č. 2

PŘÍLOHA Č. 1: SROVNÁVACÍ TEXT

Datum: Červen 2024

Pare číslo:

**1**

v katastrálním území Zdíby, Přemyšlení, Brnky



.....  
ING. ARCH. JAROSLAV DANĚK

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

POŘADOVÉ ČÍSLO POSLEDNÍ ZMĚNY ÚP:	2
DATUM NABYTÍ ÚČINNOSTI:	
POŘIZOVATEL	SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU ÚPD VYDAL
<b>OBECNÍ ÚŘAD ZDIBY</b>	ZASTUPITELSTVO OBCE ZDIBY
oprávněná úřední osoba pořizovatele <b>Ing. arch. Radek Boček</b>	Starostka <b>JUDr. Eva Slavíková</b>
Razítko a podpis:	Razítko a podpis:

**OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI**

kapitola		strana
Aa.	Vymezení zastavěného území	3
Ab.	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
Ac.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
Ad.	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	9
Ae.	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	13
Af.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
Ag.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	38
Ah.	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	40
Ai.	Údaje o počtu listů úplného znění územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	41
Aj.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	41
Ak.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	41
Al.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,	42
Am.	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	43
An.	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	43
Ao.	Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	44

**OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI**

číslo	název výkresu	měřítko
B.1	Základní členění území	1 : 5 000
B.2	Hlavní výkres	1 : 5 000
B.3	Doprava	1 : 5 000
B.4	Vodní hospodářství	1 : 5 000
B.5	Energetika a spoje	1 : 5 000
B.6	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
B.7	Výkres etapizace	1 : 5 000

## A TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

### Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Vymezuje se zastavěné území k datu 31.8.2017.

Zastavěné území je zobrazeno ve výkresech:

- B.1 – Základní členění území,
- B.2 – Hlavní výkres,
- B.3 – Doprava,
- B.4 – Vodní hospodářství,
- B.5 – Energetika a spoje,
- B.7 – Výkres etapizace.

### Ab. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

#### Ab1. ROZVOJ ÚZEMÍ OBCE

Obec přímo navazuje na území hl. m. Prahy. Dopravní spojení prostřednictvím silnice II/608 (Pražská a Ústecká ul.) umožňuje velmi dobrou dostupnost terminálu metra C Kobylisy a tím i s centrem hl. m. Prahy. Tato skutečnost a hodnotné krajinné prostředí vytváří velmi dobré podmínky pro rozvoj bydlení.

Územní plán má dostatek volných zastavitelných ploch pro bydlení a související funkce. Ekonomické aktivity jsou soustředěny na severovýchodním obvodu sídla Zdiby ve vazbě na MÚK Zdiby na dálnici D8 (ve větším rozsahu pak na území sousedního města Klecany).

#### Ab2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT

Přírodní hodnoty, kterými jsou významnější celky zeleně, jsou vázány na údolí Vltavy, Dalejské údolí a údolí Přemyšlenského potoka. Údolí potoků oddělují západní část obce Zdiby (Přemyšlení, Brnky) od sousedních měst Klecany a Praha (městská část Čimice). Tyto přírodní hodnoty jsou územním plánem respektovány.

Západní převážně lesnatá část řešeného území je součástí „Přírodního parku Dolní Povltaví“. V celém území jsou významné krajinné prvky "ze zákona" - lesní porosty, vodní toky a vodní plochy.

Ochrana krajinného rázu - „Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině“ - zák. č. 114/1992 Sb., § 12 odst. (1).

Kulturní památky jsou vyznačeny v grafických přílohách B2 a D1. Veškeré stavební činnosti na těchto objektech podléhají vydání závazného stanoviska formou správního rozhodnutí orgánů památkové péče podle zák. č. 20/1987 Sb., O státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

V obci Zdiby jsou Národním památkovým ústavem evidovány tyto nemovité kulturní památky (všechny od 3. 5. 1958):

- kostel Povýšení sv. Kříže ve Zdibech, číslo rejstříku 47232/2-2203;
- zámek ve Zdibech, číslo rejstříku 11451/2-2204;
- zámek v Brnkách, číslo rejstříku 32219/2-2205.

Obec Zdiby se nachází v území s častým výskytem archeologických nálezů. Vzhledem k tomu je možné očekávat archeologické nálezy při stavební činnosti v zájmovém území.

Územní plán respektuje i další kulturní a jiné hodnoty území.

## Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

### Ac1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Obec má tři katastrální území: *Zdiby* (se sídly *Zdiby* a *Veltěž*), *Přemyšlení* (se sídlem *Přemyšlení* a místní částí *Holosmetky*) a *Brnky*. Sídla *Zdiby*, *Veltěž* a *Přemyšlení* jsou v podstatě propojená podél silnice III/2424 (Průběžná ul.). V *Brnkách* a *Holosmetkách* převažuje chatová zástavba. Část *Přemyšlení* je téměř srostlá se sousedními *Klecany*.

Většina obslužných funkcí (školství, obchod, služby) je soustředěna v sídlech *Zdiby* a *Veltěž*.

Rozvojové plochy v jednotlivých částech území:

*Zdiby – Veltěž*: v území je navrhována nová východozápadní komunikace (napojena na Pražskou ulici severně stávajícího areálu Celního úřadu), která směřuje na ul. *Zlatý Kopec* a následně obchází rekreační lokalitu *Na Ladech* a napojuje se na ul. *Přemyšlenskou*. Rozvojová území jsou navrhována oboustranně této nové komunikace, jižně stávající ulice *Okružní*.

*Přemyšlení* - rozvojové plochy jsou navrhovány při ulici *K Holosmetkům*.

*Brnky* - rozvojové lokality jsou vymezeny v centrální části území mezi ulicemi *Přemyšlenská* a *Zámecká* a na východním okraji katastru v lokalitě *Zlatý Kopec*.

Občanské vybavení je na nových plochách navrhováno na jihozápadním obvodu sídla *Zdiby* při *Pražské ul.* a na přestavbových plochách západně *Soběslavova náměstí* v *Přemyšlení*.

Západní část území obce (*Holosmetky*, *Brnky* a jihozápadní část *Přemyšlení*) si zachovávají vysoký podíl objektů individuální rekreace, přičemž volné proluky již byly využity pro trvalé bydlení.

V tomto území navrhuje územní plán několik lokalit veřejné zeleně. Plochy mezi jednotlivými zastavěnými či navrhovanými lokalitami zatím zůstávají jako orná půda.

### Ac2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

#### k.ú. *Zdiby*

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z1a	BI - bydlení v RD	BC 01 - čisté bydlení
Z1b	BI - bydlení v RD	BC 01 - čisté bydlení
Z1c	BI - bydlení v RD	BC 01 - čisté bydlení
Z1d	BI - bydlení v RD	BC 01 - čisté bydlení
Z2	BI – bydlení v RD	BC 01 - čisté bydlení
Z3	BI – bydlení v RD	BC 10 - čisté bydlení
Z4	BI – bydlení v RD	BC 20 - čisté bydlení
Z5	BI – bydlení v RD	BC 23 - čisté bydlení
Z6	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 01 – smíšené bydlení
Z7	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 02 – smíšené bydlení
Z8	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 03 – smíšené bydlení
Z9	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 04 – smíšené bydlení
Z10	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 05 – smíšené bydlení
Z11	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 06 – smíšené bydlení
Z12	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 07 – smíšené bydlení
Z14	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	OV 02 – občanská infrastruktura nekomerčního typu
Z15	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	S 01 – sport, kolektivní rekreace
Z16	OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	OK 02 – občanská infrastruktura komerčního typu
Z17	OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	OS 06 – areály smíšené obchodu a služeb
Z18	OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá	OK 03 – občanská infrastruktura komerčního typu
Z19	OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá	OS 01 – areály smíšené obchodu a služeb
Z21	OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá	OS 03 – areály smíšené obchodu a služeb

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z22	OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá	OS 05 – areály smíšené obchodu a služeb
Z23a	BI - bydlení v RD	
Z23b	BI - bydlení v RD	
Z23c	BI - bydlení v RD	
Z24a	BI - bydlení v RD	
Z24b	BI - bydlení v RD	
Z24c	BI - bydlení v RD	
Z25	SV - plochy smíšené obytné venkovské	
Z26	SV - plochy smíšené obytné venkovské	
Z27	SV - plochy smíšené obytné venkovské	
Z28	SV - plochy smíšené obytné venkovské	
Z29	BI - bydlení v RD	
Z131a	<a href="#">DD – dopravní infrastruktura drážní</a>	<a href="#">Z19 / OK – pouze malá část pozn. označení v ÚP ve znění změny č. 4</a>
Z131b	<a href="#">DD – dopravní infrastruktura drážní</a>	
Z131c	<a href="#">DD – dopravní infrastruktura drážní</a>	
Z132	<a href="#">hlavní místní obslužné komunikace</a>	<a href="#">Z17 / OM – pouze malá část pozn. označení v ÚP ve znění změny č. 4</a>

Pozn.: lokality Z24a, Z24b a Z24c, [Z132](#) částečně leží v k.ú. Brnky.

### k.ú. Přemyšlení

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z51a	BI - bydlení v RD	BC 11 - čisté bydlení
Z51b	BI - bydlení v RD	BC 11 - čisté bydlení
Z52	BI – bydlení v RD	BC 12 – čisté bydlení
Z53a	BI - bydlení v RD	BC 13 - čisté bydlení
Z53b	BI - bydlení v RD	BC 13 - čisté bydlení
Z54a	BI - bydlení v RD	BC 13 - čisté bydlení
Z54b	BI - bydlení v RD	BC 13 - čisté bydlení
Z54c	BI - bydlení v RD	BC 13 - čisté bydlení
Z54d	BI - bydlení v RD	BC 13 - čisté bydlení
Z55	BI – bydlení v RD	BC 14 – čisté bydlení
Z56a	BI - bydlení v RD	BC 17 - čisté bydlení
Z56b	BI - bydlení v RD	BC 17 - čisté bydlení
Z56c	BI - bydlení v RD	BC 17 - čisté bydlení
Z56d	BI - bydlení v RD	BC 17 - čisté bydlení
Z57	BI – bydlení v RD	BC 18 – čisté bydlení
Z58	BI – bydlení v RD	BC 23 – čisté bydlení
Z59	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 08 – smíšené bydlení
Z60	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 08 – smíšené bydlení
Z61	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 08 – smíšené bydlení
Z62	SV – plochy smíšené obytné venkovské	BS 10 – smíšené bydlení
Z63	OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	S 02 – sport, kolektivní rekreace
Z66	SV - plochy smíšené obytné venkovské	
Z67	TI1 – technická infrastruktura - sběrný dvůr	

### k.ú. Brnky

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z101	BI – bydlení v RD	BC 19 – čisté bydlení
Z102a	BI - bydlení v RD	BC 20 - čisté bydlení
Z102b	BI - bydlení v RD	BC 20 - čisté bydlení
Z102c	BI - bydlení v RD	BC 20 - čisté bydlení
Z103a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z103b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z104a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z104b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z105a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z105b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z106a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z106b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z106c	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z106d	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z106e	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z107	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z108a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z108b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z108c	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z108d	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z109	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z110	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z111	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z112a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z112b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z113a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z113b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z113c	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z114a	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z114b	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z114c	BI - bydlení v RD	BC 21 - čisté bydlení
Z115	BI - bydlení v RD	BC 27, BC 28 - čisté bydlení
Z116	BI - bydlení v RD	BC 30 - čisté bydlení
Z117	BI - bydlení v RD	BC 31 - čisté bydlení
Z118	OS - občanské vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení	S 04 - sport, kolektivní rekreace
Z119a	BI - bydlení v RD	
Z119b	BI - bydlení v RD	
Z119c	BI - bydlení v RD	
Z119d	BI - bydlení v RD	
Z120	BI - bydlení v RD	

### Ac3. VYMEZENÍ PLOCH PŘESTAVBY

Územní plán navrhuje následující plochy přestavby:

#### k.ú. Zdiby

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
P1	OM - občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední	OK 01 - občanská infrastruktura komerčního typu
P2	DS - dopravní infrastruktura silniční	ostatní plochy - dopravní obsluha
<u>P7</u>	<u>DS - dopravní infrastruktura silniční,</u> <u>DD - dopravní infrastruktura drážní</u>	<u>OK - občanská infrastruktura komerčního</u> <u>Typu</u> <u>SV - plochy smíšené obytné venkovské</u> <u>ostatní plochy - dopravní obsluha,</u> <u>DS - dopravní infrastruktura silniční</u> <u>pozn. označení v ÚP ve znění změny č. 4</u>

#### k.ú. Přemyšlení

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
P3	OV - občanské vybavení veřejná infrastruktura N	OK 04 - občanská infrastruktura komerčního typu
P4a	OV - občanské vybavení veřejná infrastruktura N	OK 04 - občanská infrastruktura komerčního typu
P4b	OV - občanské vybavení veřejná infrastruktura N	OK 04 - občanská infrastruktura komerčního typu

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
P4c	OV - občanské vybavení veřejná infrastruktura N	OK 04 - občanská infrastruktura komerčního typu
P5	BI – bydlení v RD	část BC 11
P8	<a href="#">hlavní místní obslužné komunikace</a>	<a href="#">SV – plochy smíšené obytné venkovské,</a> <a href="#">ZV – plochy zeleně na veřejných prostranstvích</a> <a href="#">pozn. označení v ÚP ve znění změny č. 4</a>

### k.ú. Brnky

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
P6	OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	OK 05 – občanská infrastruktura komerčního typu

## Ac4. SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Územní plán vymezuje veřejně přístupnou sídelní zeleň (ZV) v rámci jednotlivých obytných souborů, v některých případech též mezi chatovými lokalitami. Ochranná zeleň (ZO) je ve větším rozsahu navrhována po jižním a severním obvodě sídla Zdiby.

Přehled navrhovaných lokalit zeleně:

### k.ú. Zdiby

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z31	OH – občanské vybavení - hřbitovy	Z 02 – zeleň sídelní
Z32	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 04 – zeleň sídelní
Z33	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 16 – zeleň sídelní
Z34	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z15 – zeleň sídelní
Z35	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 01 – zeleň sídelní
Z36	ZO - zeleň ochranná a izolační	(ÚSES)
Z37a	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 06 - zeleň sídelní
Z37b	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 06 - zeleň sídelní
Z38	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 07 – zeleň sídelní
Z39	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 08 – zeleň sídelní
Z40a, b	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 03 – zeleň sídelní
Z41	ZO - zeleň ochranná a izolační	Z 10 – zeleň sídelní
Z42	ZO - zeleň ochranná a izolační	
Z43a	ZO - zeleň ochranná a izolační	
Z43b	ZO - zeleň ochranná a izolační	
Z44	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	
Z45	NZ – plochy zemědělské – orná půda	
Z46	NZ – plochy zemědělské – orná půda	
Z47	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	
Z48	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	
Z49a	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	
Z49b	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	
Z50	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	

### k.ú. Přemyšlení

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z71 a, b	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 12 – zeleň sídelní
Z72	ZO zeleň ochranná a izolační	Z 13 – zeleň sídelní
Z73	NP – plochy přírodní - louky	
Z74a	NP – plochy přírodní - louky	
Z74b	NP – plochy přírodní - louky	
Z74c	NP – plochy přírodní - louky	
Z74d	NP – plochy přírodní - louky	
Z75	NP – plochy přírodní - louky	
Z76	NZ – plochy zemědělské – orná půda	
Z77	ZO - zeleň ochranná a izolační	

### k.ú. Brnky

označení lokality	kód - funkce	označení v původním územním plánu obce
Z121	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 14 – zeleň sídelní
Z122	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 17 – zeleň sídelní
Z123	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 18 – zeleň sídelní
Z124	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 19 – zeleň sídelní
Z125	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	Z 21 – zeleň sídelní
Z126	ZO - zeleň ochranná a izolační	pásky zeleně
Z127	ZO - zeleň ochranná a izolační	pásky zeleně
Z128	ZS – zeleň soukromá a vyhrazená	
Z129	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	
Z130	NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES	



Vymezené prvky ÚSES jsou v dosavadním územním plánu ve velkém rozsahu vedeny po polích.

## Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

### Ad1. DOPRAVA

Cílem koncepce dopravního řešení je doplnění a zlepšení komunikační osnovy tak, aby odpovídala potřebám rozvoje obce. Nejvýznamnějším návrhem dopravní infrastruktury je nová východozápadní komunikace („Nová Průběžná“), umožňující nové napojení prostoru Brnky na silnici II/608 (Pražská ul.). Její součástí je i přestavba Přemyšlenské ul. tak, aby lokalita Brnky mohla být obsluhována veřejnou (autobusovou) dopravou. Z hlediska nadřazené silniční sítě územní plán vytváří předpoklady na rozšíření stávající dálnice D8 od MÚK Zdiby ve směru na Prahu a pro přestavbu MÚK Zdiby, včetně možného rozšíření silnice I/9.

Navrhují se komunikace:

- **WD5 komunikace „Nová Průběžná“ - východní část**  
včetně křižovatk s ul. Chaberská, Zlatý kopec a WD6, [do prostoru komunikace Nová Průběžná lze v navazujících etapách umístit také okružní křižovatku.](#)
- **WD6 komunikace „Nová Průběžná“ - západní část**  
včetně křižovatk s ul. Na Lada
- **WD7a komunikace „Na Brnky“ část 1**
- **WD7b komunikace „Veltěžská“**
- **WD8a komunikace „Přemyšlenská“**  
včetně křižovatk s WD7a a WD6 a křižovatk s ul. Zámeckou
- **WD8b komunikace „Přemyšlenská – Sedlecká cesta“**
- **WD8c komunikace „Sedlecká cesta“**
- **WD10 točka pro autobusy**
- **WD11 točka pro autobusy**
- **WD12a okružní křižovatka u rybníka**
- **WD13 komunikace – ul. Zámecká**
- **WD14 komunikace „Chaberská“**  
včetně křižovatk s ul. Na Lada
- **WD15 komunikace – ul. Zlatý kopec**
- **WD16 komunikace – ul. Formanská**
- **WD17 komunikace „U Mlýna“**
- **WD18 komunikace „V Boleslavce“**
- **WD19 [dopravní stavby včetně doprovodných staveb, zejména silniční](#)**  
[- nová okružní křižovatka MÚK Zdiby,](#)  
[- úprava a zlepšení parametrů okružní křižovatky bezprostředně související s probíhající investorskou přípravou veřejně prospěšné dopravní stavby nazvané „Tramvajová trať Kobyličky - Zdiby“](#)
- **WD20 [tramvajová dráha včetně doprovodných dopravních staveb](#)**
- **WD21 [nová okružní křižovatka MÚK Zdiby a tramvajová dráha včetně doprovodných staveb](#)**
- **WD22 [zkapacitnění dopravního skeletu pro MHD](#)**

Navrhují se úpravy křižovatek:

- úprava a zlepšení parametrů křižovatky Průběžná – Formanská,
- úprava a zlepšení parametrů křižovatky Průběžná – Topolová – Prostřední – Příkrá – Spojovací,
- vybavení křižovatky Pražská – Průběžná světelnou signalizací včetně souvisejících stavebních úprav.
- **WD2d** úprava a zlepšení parametrů *okružní křižovatky bezprostředně související*

*s probíhající investorskou přípravou veřejně prospěšné dopravní stavby nazvané „Tramvajová trať Kobylisy – Zdiby“.*

## **Ad2. VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ**

### **ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

Obec je zásobována pitnou vodou z vodárenské soustavy KSKM. Pitná voda je přiváděna z pramenišť Mělnická Vrutice a Řepínský důl hlavním přivaděčem DN1000/800 do vodojemu (VDJ) Dolany. VDJ Dolany je řídicí vodojem pro obec Kralupy n. Vlt., na jehož rozvodnou síť jsou Zdiby připojeny. Část území (lokalita Zlatý kopec) je napojena na pražský vodovod přivaděčem z Dolních Chaber. Vzhledem k rozsahu vodárenských systémů se jedná o zásahy mimo území řešené tímto územním plánem (zdvojení přivaděče Odolena Voda – Panenské Břežany, výstavba věžového vodojemu Klecany II, napojení vodovodní ho přivaděče na káranský vodovod).

Navrhuje se posílení vodovodní sítě.

Systém zásobování vodou doplnit o prvky:

- vodovodní řady pro zásobování navržených zastavitelných ploch pro jejich možnost napojení vodovodními přípojkami.

Nové zásobovací řady jsou navrženy tak, aby umožnily zásobování všech vymezených rozvojových a stávajících zastavěných, dosud nezásobovaných lokalit. Navrhované vodovodní řady navazují na stávající vodovodní síť.

### **KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD**

Zachovat současný systém odkanalizování obce – kombinaci gravitační a tlakové kanalizace zakončené na ČOV. Zvýšit kapacitu ČOV na 6000 EO. Maximum splaškových odpadních vod převádět na rozšířenou čistírnu odpadních vod.

Systém likvidace splaškových a dešťových odpadních vod doplnit o prvky:

- kanalizační stoky (gravitační nebo tlakové) a čerpací stanice odpadních vod pro odvedení splaškových odpadních vod z navržených zastavitelných ploch,
- oddělení balastních vod natékajících do kanalizace a jejich odvedení do příslušného recipientu dílčího povodí.

Navržené úseky kanalizace musí být řešeny jako oddílné, stejně tak je třeba postupovat při úpravách stávajících kanalizačních řadů.

Do vybudování systému veřejné kanalizace lze povolovat rozvoj zástavby na zastavěných a zastavitelných plochách s využitím dočasně individuálního řešení likvidace odpadních vod. Po vybudování veřejné kanalizace individuální čištění likvidovat.

Srážkové vody důsledně oddělovat a v maximální míře zasakovat v místě vzniku, zbylé regulovaně odvádět do vodních toků, v maximální míře zamezovat nátoky balastních vod do kanalizační sítě důsledným oddělením vodních toků od kanalizačního systému.

### **ODVÁDĚNÍ DEŠŤOVÝCH VOD**

Zajišťovat ochranu vodních toků před jejich znečištěním důslednou likvidací produkovaných odpadních vod.

Zajišťovat ochranu území před zvýšeným odtokem srážkových vod především technickým řešením maximálního zadržetí těchto vod v místě v jejich vzniku, minimalizovat rozsah zpevněných povrchů bez možnosti vsakování, realizovat vsakovací zařízení, při nevhodných podmínkách (např. geologických) pro zasakování využít akumulace srážkových vod v retenčních nádržích a následně regulovaně vypouštění do recipientu. Při návrhu staveb a opatření k ochraně před povodněmi preferovat přírodě blízká řešení v nezastavěném území a minimalizovat technické zásahy.

[Technické řešení budoucích dopravních a s nimi souvisejících staveb musí být řešeno tak, aby nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.](#)

V lokalitách Zdiby a Brnky se navrhuje dešťové zdrže (vzhledem k nízké kapacitě odvodňovacích

struh). Na Přemyšlenském potoce se navrhuje tři suché poldry, dva nad Dolním rybníkem a jeden nad Středním rybníkem.

Revitalizovat úseky vodních toků v zastavěném území, vytvářet územní podmínky pro sportovně rekreační využití vodních ploch.

Zachovat, případně obnovit migrační prostupnost vodních toků pro vodní živočichy ve smyslu zajištění maximální ekologické stability.

Respektovat nezastavitelnost okolí vodních toků minimálně do vzdálenosti 6 m od břehové čáry.

### **Ad3. ENERGETIKA A SPOJE**

#### **ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

Navrhuje se přeložka vrchního vedení VN vedoucího přes plochu Z19 na její okraj souběžně se silnicí II/608. Navrhuje se 11 nových trafostanic VN/NN (TSN 1, TSN 5, TSN 6, TSN 7, TSN 9, TSN 13, TSN 14, TSN 15, TSN 16, TSN 17, TSN 18). Zásobování rozvojových ploch je navrženo ze stávajících i navržených trafostanic VN/NN. Navržena je též náhrada některých částí venkovního vedení podzemními kabely (Brnky).

Předpokládá se posílení hlavních vedení na stávajících trasách. Bilančně je potřeba uvažovat s realizací plánované rozvodny 110/22 kV v Klecanech (sloužící pro širší území severně od Prahy).

#### **ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM**

Zdiby jsou zásobovány z VTL RS na východním obvodu Zdib s výkonem 3000 m<sup>3</sup>/hod, napojené ze stávajícího VTL plynovodu DN Satalice – Suchdol. Zásobování stávajících i rozvojových lokalit je navrženo středotlakými rozvody v uliční síti.

Navrhují se dvě regulační stanice VTL/STL v Brnkách a na Zlatém kopci včetně VTL přívodních vedení pro posílení středotlaké sítě. Navrhuje se rozšíření středotlaké plynovodní sítě na území obce k zastavitelným plochám. Návrhy jsou zobrazeny v grafické části dokumentace výkres B.5 – Energetika a spoje.

#### **ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM**

V území se nenachází žádný významný nebo větší centrální zdroj tepla (CZT), potřeba tepla je v řešeném území pokryta z lokálních zdrojů, a to částečně vytápěním plynem, el. energií a pevnými palivy. Územní plán neuvažuje s výstavbou centrálního zdroje tepla. Jako hlavní energetický zdroj tepla je uvažován plyn.

#### **SPOJE**

V území nejsou navrhovány nové trasy dálkových optických kabelů ani radioreléové trasy Českých radiokomunikací. Problematika energetiky a spojů je znázorněna v grafické příloze B5 územního plánu.

### **Ad4. OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

Územní plán sleduje rozvoj pěti druhů občanského vybavení:

**OS – tělovýchovná a sportovní zařízení** – územní plán navrhuje následující lokality:

- Z15 v k. ú. Zdiby – v centrální části sídla ve vazbě na nové plochy bydlení;
- Z63 v k. ú. Přemyšlení - v jihozápadní části sídla Přemyšlení;
- Z118 v k. ú. Brnky v centrální části sídla, v blízkosti hlavní rozvojové plochy pro bydlení.

**OV – veřejná infrastruktura** – územní plán navrhuje plochy:

- Z14 - v k. ú. Zdiby v místní části Veltěž (centrum sídla);
- P3, P4a a P4b - přestavbové lokality v centrální části Přemyšlení (pod Dolním rybníkem).

**OH – hřbitovy** – územní plán navrhuje rozšíření hřbitova (lokality Z31) ve Zdibech.

**OK – komerční zařízení plošně rozsáhlá** – územní plán navrhuje plochy:

- Z18, Z19 a Z22 - v prostoru MÚK Zdiby na dálnici D8, která jsou obsluhována prostřednictvím silnice II/608 a plochu Z21 blízko MÚK Zdiby na dálnici D8, která je obsluhována prostřednictvím navržené místní komunikace (WD18) s přímou vazbou

na silnici II/608. Tato zařízení mají většinou regionální význam.

**OM – komerční zařízení malá a střední** – územní plán navrhuje plochy:

- Z16 na východním obvodě Zdib při silnici II/608;
- Z17 u křižovatky silnice II/608 a Nové Průběžné;
- P1 - přestavbová lokalita v prostoru zámku ve Zdibech.

Značení jednotlivých lokalit je v částech Ac2 a Ac3 o vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Plochy občanského vybavení jsou znázorněny zejména v grafických přílohách B2 a D2 územního plánu.

[Změna č. 2 upravuje velikost ploch Z17, Z19.](#)

Změna č. 3 zvětšuje velikost plochy Z14.

## **Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.**

### **Ae1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY**

Územní plán zachovává základní krajinný ráz území, navrhuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimolesní zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

#### **Zásady ochrany krajinného rázu:**

- ochrana a rozvoj přírodních hodnot území a krajinného rázu
  - respektovat základní uspořádání a charakteristické znaky krajiny,
  - stabilizovat a rozvíjet údolní zelené pásy pronikající do zástavby podél vodních toků z údolních poloh a doplněné strukturou prvků systému sídelní zeleně,
  - stabilizovat a rozvíjet enklávy lesní i nelesní zeleně rozptýlené i ve vyvýšených polohách řešeného území,
  - v rámci rozsáhlých zemědělských ploch a po jejich okrajích a podél cest zakládat meze a remízky doplněné vysokou zelení,
  - při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným nebo výškovým parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady minimalizovat,
  - nenarušit krajinné horizonty a celkový obraz obce v krajině.
- ochrana a rozvoj kulturního dědictví
  - respektovat a pouze místně a uvážlivě doplňovat základní uspořádání území,
  - snižovat intenzitu využití ploch a výškovou hladinu zástavby od centra směrem k okrajům urbanizovaného území ve smyslu plynulého přechodu urbanizovaných ploch do volné krajiny,
  - zachovat charakteristické znaky obrazu obce s jejími hlavními historickými stavebními dominantami,
  - koridory nových tras komunikací vymezovat mimo hlavní pohledové horizonty,
  - mezi pohledově dominantní prvky, které nesmí být znehodnoceny nevhodnou zástavbou, patří kostel Povýšení sv. Kříže, areál zámku Zdiby a zámek Brnky.
- posílení ekologické stability území
  - vymezení ÚSES,
  - vymezení ploch přírodních – s funkcí ÚSES (NE), ploch přírodních – louky (NP) a ploch lesních (NL) pro naplnění požadavků zvláštní ochrany přírody a krajiny
  - systematické propojení sídelní a krajinné zeleně.
- respektování stanovených záplavových území a zvyšování retenční schopnosti území optimálními využitími a uspořádáním území.

#### **Koncepce plošného a prostorového uspořádání území ve vztahu k ochraně krajinného rázu:**

1. Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek jejich využití:  
Plochy podle způsobu využití jsou zobrazeny ve výkresu B2. Hlavní výkres. Podmínky pro plochy podle způsobu využití jsou stanoveny v kapitole Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (rozlišení kategorií ploch podle stávajícího nebo požadovaného způsobu využití).
2. Koncepce ochrany hodnot nezastavěných a nezastavitelných částí krajiny a ochrana a rozvoj charakteristického obrazu obce:  
Pro dosažení vyváženosti urbanizačních zásahů a ochrany jedinečných přírodních a krajinných hodnot se vymezují:
  - zastavěné a zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití se stanovenou intenzitou využití a výškovou hladinou zástavby,
  - nezastavěné a nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití.

Stanovují se tři kategorie ploch zeleně:

**ZV – zeleň na veřejných prostranstvích** – v k. ú. Zdiby - centrální části sídla (lokality Z32) a v jihozápadní části území Na Ladech (lokality Z33 a Z34); v k. ú. Přemyšlení – lokality Z71a a Z71b u rybníka; v k. ú. Brnky – lokalita Z124 jižně hlavní rozvojové plochy bydlení lokalita, Z125 západně zámku, Z121, Z122 a Z123 v lokalitě Zlatý Kopec; dále řada stabilizovaných ploch.

**ZO – zeleň ochranná a izolační** – v k. ú. Zdiby (lokality Z35 až Z43b) po jižním a severním obvodě obytné zástavby, na severu je to při Přemyšlenském potoce a na jihu podél Nové Průběžné (komunikace); v k. ú. Přemyšlení rovněž podél potoka (Z72) a u křižovatky ul. Na Brnky a Nové Průběžné (Z77); v k. ú. Brnky jsou do této kategorie zahrnuty pásy zeleně v lokalitě Zlatý kopec (Z126 a Z127); dále řada stabilizovaných ploch.

**ZS – zeleň soukromá a vyhrazená** – v k. ú. Zdiby – plocha Z44 severozápadně od obecního úřadu a řada stabilizovaných ploch vč. parku zdibského zámku; v k. ú. Přemyšlení – řada stabilizovaných ploch; v k. ú. Brnky – Z128 (park zámku Brnky).

## **Ae2. ÚSES**

Vymezuje se územní systém ekologické stability (dále ÚSES), je zobrazen ve výkresu B.2 – Hlavní výkres. V řešeném území jsou zastoupeny následující prvky ÚSES:

### **NADREGIONÁLNÍ ÚROVEŇ**

- NRBC 2001 – stabilizované nadregionální biocentrum.

### **LOKÁLNÍ ÚROVEŇ**

- LBC 1 – založit lokální biocentrum (plochy Z41, Z43a, Z44, Z48),
- LBC 2 – založit lokální biocentrum (plochy Z49a, Z49b, Z130),
- LBC 3 – založit lokální biocentrum (plocha Z47),
- LBC 4 – založit lokální biocentrum (plocha Z129),
- LBC 5 – založit lokální biocentrum (plocha Z50),
- LBK 1 – stabilizovaný lokální biokoridor, revitalizovat vodní tok, založit chybějící části (plochy Z71a, Z72),
- LBK 2 – založit lokální biokoridor,
- LBK 3 – založit lokální biokoridor (plochy Z35, Z36, Z37a, Z37b, Z38, Z43b),
- LBK 4 – založit lokální biokoridor,
- LBK 5 – založit lokální biokoridor (plochy Z40a, Z40b),
- LBK 6 – založit lokální biokoridor (plochy Z74a, Z74b, Z74c, Z74d, Z77),
- LBK 7 – založit lokální biokoridor,
- LBK 8 – založit lokální biokoridor (plocha Z46),
- LBK 9 – založit lokální biokoridor.

## **Ae3. PROSTUPNOST KRAJINY**

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

## **Ae4. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ**

Jako protierozní opatření je navržena revitalizace Přemyšlenského potoka. Jako veřejně prospěšné stavby jsou dále zařazeny i dešťové zdrže (suché poldry), resp. odvodňovací strouhy.

## **Ae5. OCHRANA PŘED POVODŇEMI**

Do řešeného území zasahuje záplavové území řeky Vltavy. Zastavěné území obce ani navrhované rozvojové plochy do něj nezasahují, neboť jsou vysoko nad břehem vodního toku Vltava.

Rozvíjet retenční schopnosti krajiny.

## **Ae6. REKREACE**

Nejvýznamnějším potenciálem jsou poměrně rozsáhlé lesy ve svazích k údolí Vltavy. V řešeném území bylo k censu 1991 evidováno objektů individuální rekreace, část z nich již zřejmě byla živelně transformována na trvalé bydlení.

Pro sportovně rekreační využití jsou v územním plánu navrženy lokality Z15, Z63, Z64 a Z118.

## **Ae7. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ**

V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor či CHLÚ. Pouze v k. ú. Zdiby je evidováno prognózní ložisko šterkopísků (negativní, neperspektivní). V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace.

## **Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

Území obce je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce.

Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5 000).

Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

### *plochy bydlení*

BI – bydlení – v rodinných domech městské a příměstské

### *plochy rekreace*

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

RZ – rekreace – zahrádkové osady

### *plochy občanského vybavení*

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

OK – občanské vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

OH – občanské vybavení – hřbitovy

### *plochy smíšené obytné*

SV – plochy smíšené obytné venkovské

### *plochy dopravní infrastruktury*

DS – dopravní infrastruktura – silniční

DD – dopravní infrastruktura – drážní

### *koridory dopravní infrastruktury*

CNU – koridory nad plochami s rozdílným způsobem využití, křížení dopravní infrastruktury drážní a silniční

### *plochy technické infrastruktury*

TI – technická infrastruktura

TI1 – technická infrastruktura – sběrný dvůr

### *plochy výroby a skladování*

VZ – výroba a skladování - zemědělská výroba

### *plochy systému sídelní zeleně*

ZV – zezeň na veřejných prostranstvích

ZS – zezeň soukromá a vyhrazená

ZO – zezeň ochranná a izolační

### *plochy přírodní a vodohospodářské*

VV – plochy přírodní a vodohospodářské

### *plochy zemědělské*

NZ – plochy zemědělské – orná půda

### *plochy lesní*

NL – plochy lesní

*plochy přírodní*

NP – plochy přírodní – louky

NE – plochy přírodní – s funkcí ÚSES

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (základní funkční využití, vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných) a navrhuje **základní podmínky prostorového uspořádání** území, případně zvláštní podmínky.

Koeficientem zastavění se rozumí maximální hodnota poměru zastavění nadzemními stavbami vzhledem k celkové ploše pozemku vyjádřena v procentech. Zpevněné plochy bez staveb vystupujících nad terén a podzemní stavby se nezapočítávají.

## **BI – BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ**

- 1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v rodinných domech
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - rodinné domy (izolované, dvojdomy, řadové domy);
  - vestavěné garáže;
  - příslušné komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu);
  - zahrady, sady a parky, zeleň sídelní.
- 3) Přípustné funkce:
  - v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce konzultační a poradenské činnosti, privátní ordinace, ateliery);
  - samostatné garáže;
  - bazény;
  - stavby pro MHD;
  - chaty, rekreační domky a chalupy – pouze stávající;
  - stavby pro technickou vybavenost.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují pohodu bydlení;
  - bytové domy;
  - chov hospodářského zvířectva;
  - dopravní služby;
  - opravárenská činnost.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
  - koeficient zastavění max. 25 % plochy pozemku;
  - výšková hladina nové zástavby na rozvojových plochách bude dosahovat max. 8 m.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - pro každou bytovou jednotku musí být k dispozici min. jedno parkovací místo na vlastním pozemku;
  - pokud je část objektu využívána pro komerční účely (viz přípustné funkce), je nutné zajistit odpovídající počet parkovacích stání;
  - zahrady musí být hodnotně upraveny;
  - dešťové vody z pozemků a staveb na nich umístěných musí být v maximální možné míře likvidovány na těchto pozemcích;
  - oplocení ze strany ulice musí mít žádoucí architektonickou úroveň;
  - vybrané rozvojové plochy jsou podřízeny etapizaci výstavby – viz výkres B7;
  - u staveb pro bydlení v lokalitě Z1, které leží v izofoně nad 60 dB (den), resp. nad 50 dB (noc), musí být v rámci kolaudace předložen průkaz splnění hygienických limitů hluku ve vnitřních chráněných prostorech staveb;
  - východní a jižní strana lokality Z112, která přiléhá k zámeckému parku, leží v území památkového zájmu kulturní památky zámek Brnky; veškeré aktivity v tomto území podléhají zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění;



- maximální počet bytových jednotek v jednom rodinném domě: 1;
- lokalita Z29:
  - zpracování akustické studie, která vyloučí nadlimitní obtěžování hlukem ze sousedního komerčního areálu,
  - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,
  - lokalita musí být napojena na vodovod;
- lokalita Z119a:
  - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,
  - lokalita musí být napojena na vodovod.

## **RI – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI**

- 1) Základní funkční využití: slouží k individuální rekreaci;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - sady a zahrady;
  - chaty a rekreační domky, chalupy;
  - příslušné komunikace a parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:
  - garáže (pokud možno vestavěné);
  - objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
  - skleníky;
  - rodinné domy – pouze stávající;
  - nezbytná technická vybavenost.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - všechny druhy výrobních činností vč. opravárenství;
  - skladování mimo materiálu pro údržbu;
  - skládky odpadu vč. odstavení motorových vozidel;
  - chov domácího zvířectva;
  - dopravní služby.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
  - koeficient zastavění: max. 15 % plochy pozemku;
  - výškové omezení - přízemí, podkroví;
  - výšková hladina nové zástavby bude dosahovat max. 6,5 m.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - nové stavby pro individuální rekreaci nejsou na území Zdib povolovány;
  - povolovány nejsou ani změny dokončených staveb, které by svým rozsahem překročily stanovené regulativy.

## **RZ – REKREACE – ZAHŘÁDKOVÉ OSADY**

- 1) Základní funkční využití: plochy pro individuální rekreaci sdružené do zahrádkářské osady
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - zahrádky s drobnými stavbami (do 25 m<sup>2</sup>);
  - související technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu);
  - veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.
- 3) Přípustné funkce: -
- 4) Nepřípustné funkce:
  - jakékoliv jiné stavby než výše uvedené;
  - objekty pro trvalé bydlení.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
  - koeficient zastavění 10 %, minimálně 70 % zeleně, výškové omezení 1 nadzemní podlaží.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - nové stavby pro individuální rekreaci nejsou na území Zdib povolovány;
  - povolovány nejsou ani změny dokončených staveb, které by svým rozsahem překročily stanovené regulativy.

## **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ - VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA**

- 1) Základní funkční využití: slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa, církevní účely apod.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - mateřské školy (případně jesle);
  - základní školy;
  - knihovny, výstavní prostory;
  - společenské sály a místnosti (kluby), kina, galerie;
  - zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
  - zařízení sociální péče;
  - veřejná správa včetně policie apod.;
  - církevní zařízení;
  - pošta;
  - příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických);
  - parkovací plochy a objekty pro parkování uživatelů služeb.
- 3) Přípustné funkce:
  - parky, ochranná zeleň;
  - vědecké a výzkumné ústavy;
  - specifické stravovací zařízení;
  - administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti;
  - sportovní zařízení a hřiště, bazény – jako součást areálů a staveb hlavních;
  - vodní plochy;
  - shromažďovací plochy;
  - bydlení v rámci jiných objektů (služební byty);
  - garáže (nadzemní i podzemní);
  - nezbytné technické vybavení;
  - nerušící drobná výroba a služby;
  - stavby pro skladování související s přípustným využitím území;
  - stavby MHD (čekárny, zázemí pro řidiče);
  - stavby pro bydlení kromě služebních bytů a bytů zaměstnanců.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - všechny typy výrobních, skladovacích a chovatelských činností, které svými důsledky narušují pohodu prostředí;
  - velkoobchodní nebo skladovací činnost;
  - dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
  - koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku
  - výškové omezení – přízemí, dvě patra, podkroví nebo, 3 NP;
  - parkování provozovatelů a uživatelů služeb musí být řešeno na pozemcích provozovatelů těchto služeb nebo na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - plochy zeleně musí být parkově upraveny;
  - dešťové vody z pozemků staveb musí být v max. možné míře likvidovány na těchto pozemcích.

## **OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ**

- 1) Základní funkční využití: soustřeďuje zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, veřejných a obecních služeb, kultury a vzdělávání;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - veřejná správa;
  - pošta;
  - bankovní a pojišťovací služby;
  - zařízení obchodu a služeb;
  - administrativní objekty;

- veřejná prostranství;
  - parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy;
  - příslušné komunikace;
  - parkovací plochy a objekty pro potřeby centrální části;
  - terminály hromadné dopravy (zastávky);
  - restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny;
  - sportovní sály, kluby;
  - kina, divadelní a hudební sály.
- 3) Přípustné funkce:
- sportovní zařízení (v objektech);
  - bydlení v rámci jiných objektů (služební byty);
  - drobná nerušící výroba, služby;
  - zdravotnictví (nelůžková zařízení);
  - sociální péče (ne lůžkové části);
  - technické služby obce;
  - policie, městská policie;
  - složky integrovaného záchranného systému;
  - zahradnictví (zejména pro údržbu zeleně na veřejných prostranstvích a pozemcích obce);
  - nezbytné technické vybavení.
- 4) Nepřípustné funkce:
- chovatelská činnost;
  - autobazary;
  - tržnice;
  - velkoobchodní a skladovací činnost;
  - lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku
  - maximální výška stavby nad rostlým terénem u jednotlivých rozvojových ploch: Z16 - 7,5 m;  
Z17 - 7,5 m;  
P3 - 12,0 m;  
P6 - 7,5 m;
- zeleň musí být parkově upravena.
- 6) Zvláštní podmínky:
- přechodné ubytování do kapacity 50 lůžek (na přestavbové ploše P3 se přechodné ubytování nepřipouští);
  - dešťové vody z pozemků staveb musí být v maximální možné míře likvidovány na těchto pozemcích;
  - lokalita P6 leží v areálu kulturní památky zámek Brnky; veškeré aktivity na této lokalitě podléhají zákonu č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění.

## **OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ PLOŠNĚ ROZSÁHLÁ**

- 1) Základní funkční využití: slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb, výrobních a skladových ploch (i nadmístního či regionálního významu), ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.), s možným minimalizovaným vlivem na okolí; nesmí mít negativní účinky na sousední obytná území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- služby a obchod – obchodní centra, prodejní sklady, areály služeb s odpovídajícím zázemím;
  - monofunkční i polyfunkční stavby;
  - stavby pro servisní a opravárenské služby;
  - multifunkční kulturní a zábavní zařízení, sportovní zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež;
  - nerušící výroba, služby a sklady;
  - stavby technických služeb;
  - stavby pro administrativu;
  - plochy zeleně v sídle;
  - sportovní zařízení.

- 3) Přípustné funkce:
- ubytovací zařízení;
  - manipulační a odstavné plochy;
  - zařízení technické vybavenosti sloužící k zajištění hlavního využití území (trafostanice, retenční a čerpací jímky, apod.);
  - garáže pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla;
  - stavby pro výzkumné, vývojové, zkušební a projekční provozy;
  - stavby pro stravování jako součást areálů a staveb hlavních;
  - odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily, speciální vozidla, motocykly a kola;
  - místní a účelové komunikace motorové, komunikace pro pěší a cyklisty;
  - služební byty;
  - čerpací stanice pohonných hmot;
  - příslušné technické vybavení;
  - parkování, garážování.
- 4) Nepřípustné funkce:
- stavby pro výrobu s negativním vlivem na okolí;
  - autobazary;
  - tržnice;
  - zdravotnictví;
  - bydlení (kromě služebních – pohotovostních bytů).
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
- maximální % zastavění nadzemními stavbami vzhledem k celkové ploše pozemku - 50 %;
  - pro plochu Z19:
    - minimální % zeleně vzhledem k celkové ploše pozemku - 40 %, zeleň v rámci plochy Z19 situovat zejména podél jižní a západní hranice plochy (zeleň koncentrovat směrem k přilehlým obytným částem a areálu kostela);
    - zástavba plochy Z19 musí mít přiměřený hmotový rozsah vůči okolní zástavbě;
  - pro ostatní plochy vyjma plochy Z19:
    - minimální % zeleně vzhledem k celkové ploše pozemku - 20 %;
  - maximální výška stavby nad rostlým terénem u jednotlivých rozvojových ploch: Z18 - 12 m;  
Z19 - 13 m;  
Z20 - 13 m;  
Z21 - 10 m;  
Z22 - 7 m;
  - maximální výška stavby nad rostlým terénem u stávajících ploch areálů obchodu a služeb – 10 m.
- 6) Zvláštní podmínky:
- nákladní doprava z lokality Z19 bude směřována od centra obce k dálnici D8.

## **OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÉ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ**

- 1) Základní funkční využití: slouží k oddechu a zotavení obyvatel.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- tělovýchovná zařízení;
  - krytá i otevřená sportoviště;
  - kondiční dráhy;
  - vodní plochy, bazény;
  - zeleň v sídle – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění;
  - příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:
- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování;
  - nezbytná technická vybavenost;
  - provozy údržby;
  - byty majitelů a správců (výjimečně přípustné).
- 4) Nepřípustné funkce:
- všechny druhy činnosti, které svými negativními vlivy přímo nebo nepřímo narušují sousední

- pozemky a okolí, zvláště nadměrným hlukem;
  - bydlení;
  - zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby;
  - dopravní služby;
  - výrobní a chovatelská činnost;
  - velkoobchodní nebo skladovací činnost.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
- výškové omezení - 9,5 metrů.
- 6) Zvláštní podmínky:
- dešťové vody z pozemků staveb musí být v max. možné míře likvidovány na těchto pozemcích.

## **OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY**

- 1) Základní funkční využití: hřbitov
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- hřbitov vč. zázemí (tzn. objekty pro jeho provoz a údržbu);
  - parkově upravená veřejná prostranství;
  - ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační.
- 3) Přípustné funkce:
- kašny a vodní plochy;
  - umělecká díla (sochy, ap.) a objekty;
  - malé zpevněné plochy s lavičkami;
  - pěší cesty;
  - stánky s květinami, a jiná drobná architektura;
  - nezbytné parkovací plochy.
- 4) Nepřípustné funkce:
- jakékoliv jiné aktivity.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
- koeficient zastavění - 5 %;
  - výškové omezení bude stanoveno individuálně.
- 6) Zvláštní podmínky:
- u hřbitovů je nezbytné vymezení areálu zdí, resp. plotem charakteru mříže a možnost jeho uzavření;
  - u hřbitovů je nezbytné zabezpečit možnost parkování.

## **SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ**

- 1) Základní funkční využití: slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - různé typy rodinných domů;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - zahrady, sady a parky, zeleň sídelní.
- 3) Funkce přípustné:
  - vesnická zástavba s možným využitím zahrad;
  - maloobchodní a stravovací zařízení;
  - řemeslná a výrobní činnost (pouze nerušící) a služby sloužící pro obsluhu území;
  - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
  - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.);
  - chovatelská činnost;
  - stavby pro MHD;
  - samostatné garáže.
- 4) Funkce nepřípustné:
  - výrobní, skladovací a dopravní zařízení a chovatelská činnost, které dopravními vlivy, hlukem, zápachem, výskytem hlodavců aj. přímo či nepřímo negativně ovlivňují obytné objekty na sousedních pozemcích a zařízení sloužící veřejnosti;
  - opravárenská činnost;
  - dopravní služby.
- 5) Podmínky prostorového uspořádání:
  - výšková hladina nové zástavby na rozvojových plochách bude dosahovat max. 9 m.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - pro každou bytovou jednotku musí být k dispozici min. jedno parkovací stání včetně garáže;
  - pokud je část objektu využívána pro komerční účely, je nutné zajistit odpovídající počet parkovacích stání;
  - zahrady musí být hodnotně upraveny;
  - oplocení ze strany ulice musí mít žádoucí architektonickou úroveň;
  - dešťové vody z pozemků staveb pro bydlení musí být v maximální možné míře likvidovány na těchto pozemcích;
  - stavby pro chovatelství a pěstitelství mohou být dimenzovány maximálně pro kapacitu samozásobitelství obyvatel domu;
  - vybrané rozvojové plochy jsou podřízeny etapizaci výstavby – viz výkres B7;
  - u staveb pro bydlení v lokalitě Z1, které leží v izofoně nad 60 dB (den), resp. nad 50 dB (noc), musí být v rámci kolaudace předložen průkaz splnění hygienických limitů hluku ve vnitřních chráněných prostorech staveb;
  - lokalita Z6 je podmíněčně přípustná pro využití k bydlení – v rámci územního řízení staveb pro bydlení bude požadována hluková studie, která prokáže splnění hyg. předpisů dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.;
  - maximální počet bytových jednotek v jednom rodinném domě: 1;
  - lokalita Z25:
    - k umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody,
    - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,
    - lokalita musí být napojena na vodovod;
  - lokalita Z26:
    - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,
    - lokalita musí být napojena na vodovod;
  - lokalita Z27:
    - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,
    - lokalita musí být napojena na vodovod;
  - lokalita Z28:
    - zachování funkčnosti LBC1, jakož i funkční propojení s LBK1,
    - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,

- lokalita musí být napojena na vodovod;
- lokalita Z66:
  - přeregistrování VKP č. 7 Veltěžský potok,
  - splaškové vody musí být odkanalizovány na ČOV,
  - lokalita musí být napojena na vodovod.



## **DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ**

- 1) Základní funkční využití: plochy dopravní obsluhy na území sídla i v krajinném území pro vedení tras komunikací v zastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - silnice, místní a účelové komunikace, chodníky, cesty;
  - veřejná prostranství, parkoviště, autobusové zastávky;
  - čerpací stanice pohonných hmot;
  - [doprovodné dopravní stavby](#);
  - umístování nezbytných účelových staveb souvisejících s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru;
  - plochy zeleně sídelní v urbanizovaném i neurbanizovaném území - doprovodná a izolační zeleň.
- 3) Přípustné funkce:
  - informační, reklamní a propagační zařízení;
  - vedení tras technické infrastruktury.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - stavby a činnosti, které by narušovaly hlavní, určenou funkci ploch;
  - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v předpisech.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

## **DD – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – DRÁŽNÍ**

- 1) [Základní funkční využití: plochy dopravní obsluhy na území sídla i v krajinném území pro vedení tras kolejové dopravy v zastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území.](#)
- 2) [Vhodné a převládající funkce:](#)
  - [tramvajová dráha vč. elektrifikace](#);
  - [silnice, místní a účelové komunikace, chodníky, cesty](#);
  - [doprovodné dopravní stavby](#);
  - [veřejná prostranství, tramvajové zastávky](#);
  - [umístování nezbytných účelových staveb souvisejících s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru](#);
  - [plochy zeleně sídelní v urbanizovaném i neurbanizovaném území - doprovodná a izolační zeleň.](#)
- 3) [Přípustné funkce:](#)
  - [vedení tras technické infrastruktury.](#)
- 4) [Nepřípustné funkce:](#)
  - [stavby a činnosti, které by narušovaly hlavní, určenou funkci ploch](#);
  - [veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v předpisech.](#)
- 5) [Zvláštní podmínky:](#)
  - [tramvajové zastávky jsou součástí tramvajové dráhy.](#)

## **CNU - KORIDORY NAD PLOCHAMI S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, KŘÍŽENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY DRÁŽNÍ A SILNIČNÍ**

- 1) [Základní funkční využití: plochy dopravní obsluhy na území sídla i v krajinném území pro vedení tras komunikací v zastavěném, zastavitelném i nezastavitelném území.](#)
- 2) [Vhodné a převládající funkce:](#)
  - [tramvajová dráha vč. elektrifikace](#);
  - [dálnice, silnice, místní a účelové komunikace, chodníky, cesty](#);
  - [doprovodné dopravní stavby](#);
  - [veřejná prostranství, tramvajové zastávky](#);
  - [umístování nezbytných účelových staveb souvisejících s dopravní obsluhou sídla a vybavením parteru](#);

- plochy zeleně sídelní v urbanizovaném i neurbanizovaném území - doprovodná a izolační zeleň.
- 3) Přípustné funkce:
  - informační, reklamní a propagační zařízení;
  - vedení tras technické infrastruktury.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - stavby a činnosti, které by narušovaly hlavní, určenou funkci ploch;
  - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v předpisech.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - zastávky hromadné dopravy (autobusové, tramvajové) jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací, tramvajové dráhy.

## **TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- 1) Základní funkční využití: slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - čistírny odpadních vod;
  - čerpací stanice odpadních vod;
  - vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže);
  - vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody;
  - rozvodny, trafostanice;
  - regulační stanice plynu;
  - hasičské zbrojnice;
  - sběrný odpadových surovin;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury.
- 3) Přípustné funkce:
  - provozy údržby;
  - související administrativa;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - ochranná a izolační zeleň.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - všechny typy činností, které svými negativními vlivy přímo či nepřímo narušují pohodu prostředí na sousedních pozemcích;
  - bydlení (výjimečně přípustné pohotovostní bydlení);
  - zdravotnictví, sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - koeficient zastavění - bude řešeno individuálně;
  - výškové omezení: 9,0 m, výjimkou mohou být věžové vodojemy, věže hasičských zbrojnic ap.

## **TI1 – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – SBĚRNÝ DVŮR**

- 1) Základní funkční využití: slouží k zabezpečení provozu sběru odpadu v obci;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - stavby a zařízení pro nakládání s odpady – sběrný dvůr;
  - nakládání s odpadem typu sběru a výkupu odpadů, jeho shromažďování apod.
- 3) Přípustné funkce:
  - související administrativa;
  - související komunikace a parkoviště;
  - související technická infrastruktura;
  - ochranná a izolační zeleň.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - nakládání s odpadem, které by vedlo k jeho významným fyzikálním a fyzikálně-chemickým změnám (spalování, tavení, apod.);
  - všechny funkce, které nejsou uvedeny jako základní, vhodné a převládající či přípustné.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - koeficient zastavění – bude řešeno individuálně;
  - výšková hladina zástavby – bude řešeno individuálně;
  - Z67 – k umístování a povolování staveb, jakož i jiných činnostem, které by mohly snížit nebo změnit krajinný ráz, je nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody.

## **VZ – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA**

- 1) Základní funkční využití: (týká se jednoho stávajícího areálu) zachování současného provozu;
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - zemědělská výroba a služby;
  - skladování vlastní produkce.
- 3) Přípustné funkce:
  - parkování a garážování vlastních vozidel a techniky;
  - provozy údržby;
  - bydlení vlastníka či provozovatele.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - všechny ostatní činnosti.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
  - využívání stávajících objektů bez možnosti jejich dostaveb či nástaveb.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu;
  - činnost nesmí mít jakékoliv negativní hygienické důsledky na okolí (hluk, pach, emise aj.);
  - provozní vody smí být vypouštěné do kanalizace po předčištění v areálu.

## **ZV – ZELEŇ – NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH**

- 1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - parky, parkově upravená prostranství;
  - ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační;
  - aleje a stromořadí v zastavěném území.
- 3) Přípustné funkce:
  - kašny a vodní plochy;
  - umělecká díla a objekty (sochy, ap.);
  - malé zpevněné plochy s lavičkami;
  - liniové stavby vyjma komunikací pro motorová vozidla (s podmínkou souhlasného stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody);
  - stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura;
  - hřiště pro děti (mimo frekventovaná území).
- 4) Podmíněně přípustné funkce:
  - sportovně rekreační činnost - zejména tábořiště, ohniště, pobytové louky, mola, pláže, sjezdy pro lodě, doprovodné vybavení pro sport a sportovní rybaření, pokud:
    - souvisejí nebo jsou slučitelné se základním funkčním využitím plochy a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel – základní funkční využití,
    - bude prokázána přiměřenost dopadů záměrů ve vztahu k základnímu funkčnímu využití vymezené plochy z hlediska:
      - významu v širším území,
      - narušení kvality prostředí, krajinného rázu, protipovodňové a protierozní ochrany a odtokových poměrů,
      - zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu,
      - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
    - jsou součástí projektu „Marina“ (garant obec Zdiby).
- 5) Nepřípustné funkce:
  - jakékoliv jiné využití.
- 6) Základní podmínky prostorového uspořádání
  - koeficient zastavění: 5 %.

## **ZS – ZELEŇ – SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ**

- 1) Základní funkční využití: užitkové sady a zahrady
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - výsadba ovocných a užitkových dřevin;
  - péstební plochy.
- 3) Přípustné funkce:
  - louky;
  - stavby skleníků;
  - stavby související s obsluhou těchto ploch a skladováním plodin (do 100 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, výška hřebene max. 6 m);
  - ohrady pro výběh hospodářských zvířat.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - zneškodňování jakýchkoli odpadů;
  - skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých;
  - odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.

## **ZO – ZELEŇ – OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

- 1) Základní funkční využití:
  - vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.);
  - vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest;
  - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;

- ochrana zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- izolační a doprovodná zeleň.
- 3) Přípustné funkce:
- nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků;
  - drobné stavby zahradní architektury;
  - liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací;
  - údržba stávajících objektů.
- 4) Nepřípustné funkce:
- zpevněné plochy;
  - jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3);
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
  - intenzivní hospodaření na pozemcích;
  - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
  - sběr rostlin a chytání živočichů;
  - používání chemických prostředků;
  - odstavování vozidel.
- 5) Zvláštní podmínky:
- prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně.

## **VV – PLOCHY PŘÍRODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

Územní plán předpokládá rehabilitaci vodních toků a ploch včetně doprovodné (břehové) zeleně, navrácení zatrubněných toků do jejich původní, tj. přirozené podoby, atp.

- 1) Základní funkční využití:
  - vodní plochy a toky.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - retenční nádrže, požární nádrže (rybníky).
- 3) Přípustné funkce:
  - koupání (pokud vodní plocha splňuje hyg. parametry).
- 4) Podmíněně přípustné funkce:
  - lodní doprava – zejména přístavy, kotviště, mariny, mola, průplavy, umělé kanály, sjezdy pro lodě, pokud:
    - souvisejí nebo jsou slučitelné se základním funkčním využitím plochy a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel – základní funkční využití,
    - jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách,
    - bude prokázána přiměřenost dopadů záměrů ve vztahu k základnímu funkčnímu využití vymezené plochy z hlediska:
      - významu v širším území,
      - narušení kvality prostředí, funkčnosti vodních ploch a toků, krajinného rázu, protipovodňové a protierozní ochrany, odtokových poměrů a migrační prostupnosti toků pro vodní organismy
      - zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu
      - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů;
  - sportovně rekreační činnost – zejména mola, přístaviště, pláže, doprovodné vybavení pro vodní sporty a sportovní rybaření, pokud:
    - souvisejí nebo jsou slučitelné se základním funkčním využitím plochy a nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel – základní funkční využití,
    - jsou technologicky přímo vázané na dané stanoviště a nelze je odůvodněně umístit v příslušných zastavitelných plochách,
    - bude prokázána přiměřenost dopadů záměrů ve vztahu k základnímu funkčnímu využití vymezené plochy z hlediska:
      - významu v širším území,
      - narušení kvality prostředí, funkčnosti vodních ploch a toků, krajinného rázu, protipovodňové a protierozní ochrany, odtokových poměrů a migrační prostupnosti toků pro vodní organismy
      - zátěže území - kapacity plochy a nároků na dopravní a technickou infrastrukturu
      - vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů,
    - jsou součástí projektu „Marina“ (garant obec Zdiby).
- 5) Nepřípustné funkce:
  - jakékoliv jiné využití.

## **NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA**

- 1) Základní funkční využití: slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF)
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch).
- 3) Přípustné funkce:
  - účelové komunikace;
  - umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
  - izolační a doprovodná zeleň.
- 4) Podmíněně přípustné funkce:
  - stavby dopravní a technické infrastruktury (vedlejší stavby dle § 2 odst. 9 stavebního zákona), pokud:
    - související s veřejně prospěšnou stavbou hlavní – silniční okruh kolem Prahy – stavba 519 (WD4a nebo WD4b) nebo
    - související s veřejně prospěšnou stavbou hlavní – zkapacitnění dálnice D8 (WD1a nebo WD1b) nebo
    - související s veřejně prospěšnou stavbou hlavní – nová okružní křižovatka MÚK Zdiby (WD2a nebo WD2b nebo WD2c) nebo
    - související s veřejně prospěšnou stavbou hlavní – zkapacitnění komunikace I/9 (MUK Zdiby – Mělník) (WD3a nebo WD3b).
- 5) Nepřípustné funkce:
  - nová výstavba;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
  - zneškodňování jakýchkoli odpadů;
  - skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých;
  - odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.
- 6) Zvláštní podmínky:
  - koeficient zastavění – 0 %;
  - při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.



## NL – PLOCHY LESNÍ

- 1) Základní funkční využití:
  - zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
  - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
  - uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - lesy;
  - hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních hospodářských osnov;
  - výstavba a údržba lesní dopravní sítě;
  - půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření;
  - vedení turistických, cyklistických a běžkařských tras a umístování rozcestníků s tím souvisejících;
  - jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti;
  - vymezení ploch ÚSES.
- 3) Přípustné funkce:
  - liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací;
  - údržba stávajících objektů;
  - umístování drobného turistického vybavení (lavičky, altánky apod.), a to pouze na plochách bez dřevinné vegetace.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - jakákoliv nová výstavba;
  - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
  - sběr rostlin a chytání živočichů;
  - používání chemických prostředků;
  - odstavování vozidel.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - při jakémkoli dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů;
  - odnímat pozemky určené k plnění funkcí lesa pod dočasnými stavbami pro rekreaci se nepovoluje.

## **NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ – LOUKY**

- 1) Základní funkční využití:
  - zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
  - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
  - uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - louky a pastviny;
  - významné krajinné prvky.
- 3) Přípustné funkce:
  - liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - jakákoliv nová výstavba;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
  - intenzivní hospodaření na pozemcích;
  - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
  - sběr rostlin a chytání živočichů;
  - používání chemických prostředků;
  - odstavování vozidel.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

## **NE – PLOCHY PŘÍRODNÍ – S FUNKCÍ ÚSES**

- 1) Základní funkční využití:
  - zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
  - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
  - uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - územní systém ekologické stability;
  - významné krajinné prvky;
  - část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES.
- 3) Přípustné funkce:
  - rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území;
  - údržba stávajících objektů.
- 4) Nepřípustné funkce:
  - jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3);
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
  - intenzivní hospodaření na pozemcích;
  - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
  - sběr rostlin a chytání živočichů;
  - používání chemických prostředků;
  - odstavování vozidel.
- 5) Zvláštní podmínky:
  - při dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

## **PRO CELÉ ÚZEMÍ OBCE,**

resp. pro všechny plochy dále platí následující **zvláštní požadavky**:

- 1) Dešťové vody z pozemků a staveb na nich umístěných musí být v maximální možné míře likvidovány na vlastních pozemcích.
- 2) Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení

- prostředí těchto kulturních památek.
- 3) Obec Zdiby se nachází na území s archeologickými nálezy, tzn., že je třeba dbát příslušných ustanovení § 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ve znění pozdějších zákonů.
  - 4) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
  - 5) Na pozemcích do 50 metrů od lesa v rámci současně zastavěného území podléhají stavební aktivity (ÚR) souhlasu orgánů státní správy lesů. Nové objekty ve vzdálenosti bližší jak 25 metrů od lesa se nepovolují. Na pozemcích do 50 metrů od lesa mimo současně zastavěné území není přípustná jakákoliv stavební aktivita, včetně oplocování aj.
  - 6) Na celém území obce Zdiby je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci; na pozemcích staveb pro individuální rekreaci je zakázáno povolování změn dokončených staveb mimo stavebních úprav, povolování staveb jednoduchých a drobných, plnicích doplňkovou funkci ke stavbě stávající s výjimkou staveb, zlepšujících životní prostředí (ČOV, žumpy, přípojky na inženýrské sítě), které by svým rozsahem překročily stanovené regulativy.
  - 7) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.
  - 8) V časové vazbě na růst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.
  - 9) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).
  - 10) Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajistit dostatečnou kapacitu vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
  - 11) Následující seznam vyjmenovaných staveb upřesňuje stavby (resp. jejich rekonstrukce, příp. jejich likvidace), pro které je k vydání územ. rozhodnutí a stav. povolení vždy nutné stanovisko VUSS Praha: výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení; výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů, průplavů, splavných vodních toků a přidružených objektů a zařízení, včetně protipovodňových; výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energet. zdrojů, transformačních stanic, rozveden a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše; výstavba rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů, vč. přidružených objektů a zařízení; trhačí práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektr. roznětu; výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů rozsáhlých skládek odpadů; výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnic, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobou a výrobou munice; výstavba radioelektronických a telekom. zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekom. sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) vč. jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochr. pásem; výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí; výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 m nad terénem. Stanovisko VUSS Praha je nutné též v případě návrhů ÚPD a návrhů na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.
  - 12) Vysílací stožáry, resp. zařízení mobilních operátorů jsou přípustné pouze jako nástavba na výškových stavbách.
  - 13) V rámci všech ploch s rozdílným způsobem využití se podmíněně připouští umístování liniových staveb a plošně nenáročných (do 300 m<sup>2</sup>) zařízení technické infrastruktury, při splnění podmínky, že nevyloučí využívání plochy pro stanovený účel (nutná omezení

ve využívání jsou možná) a nenaruší krajinný ráz a prostupnost krajiny.

- 14) Využití všech zastavitelných ploch je podmíněno jejich napojením na kanalizaci a vodovod. Tato podmínka neplatí pro plochy, na nichž bude umístěna pouze dopravní nebo technická infrastruktura či veřejné prostranství.
- 15) Při využití ploch změn bude prioritně maximalizována funkčnost ÚSES v případě, že je plocha změn součástí ÚSES.

16) Pro všechny stabilizované plochy i plochy změn bude zajištěna dopravní obslužnost v navazujících stupních projektové dokumentace.

## ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP radaru SRE, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a.** Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Do správního území obce zasahuje zájmové území Ministerstva obrany:

- **Ochranné pásmo letiště Kbely, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání.** V tomto vymezeném území lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní stavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Z důvodu bezpečnosti letového provozu je nezbytné projednat rovněž výstavbu vodních ploch, výsadbu vzrostlých dřevin, zakládání nových porostů, zakládání nových nebo rozšíření původních skládek, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů, realizaci staveb či zařízení tvořících dominanty v terénu, vysílačů, vzdušných vedení VN a VVN, fotovoltaických elektráren speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy) (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 102a. V tomto vymezeném území může být výstavba omezena nebo zakázána. Součástí OP letišť je OP se zákazem staveb. V tomto OP je zákaz realizace neleteckých staveb. (Výjimku, v mimořádném případě, může na základě komplexního posouzení povolit Ministerstvo obrany).

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), které je nutno respektovat podle zákona č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany ČR a zákona č. 127/2005 o elektronických komunikacích.** V tomto vymezeném území lze umístit a povolit nadzemní výstavbu jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

**Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy

- výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem,
- umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů,
- vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky a stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany

## Ag. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Vymezují se **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:

### DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA:

- **WD1a, b** (původní VPS 01) - **zkapacitnění dálnice D8**  
 dotčené pozemky ad a): k. ú. Zdiby - č. 510/1, 100/5, 500/1, 135, 130/49, 130/47, 130/46, 130/72, 501/4, 130/1;  
 dotčené pozemky ad b): k. ú. Zdiby - č. 130/35, 501/3, 130/36, 130/51, 130/43, 130/44, 130/50, 500/3, 100/1, 510/2;
- **WD2a,b,c,d** (původní VPS 02) - **nová okružní křižovatka MÚK Zdiby**  
 dotčené pozemky ad a): k. ú. Zdiby - č. 130/1;  
 dotčené pozemky ad b): k. ú. Zdiby - č. 130/35;  
 dotčené pozemky ad c): k. ú. Zdiby - č. 202/4;  
 dotčené pozemky ad d): k. ú. Zdiby - č. 130/35;
- **WD3a, b** (původní VPS 04) - **zkapacitnění komunikace I/9 (MUK Zdiby – Mělník)**  
 dotčené pozemky ad a): k. ú. Zdiby - č. 159;  
 dotčené pozemky ad b): k. ú. Zdiby - č. 130/1, 153;
- **WD4a, b** (původní VPS 05) - **silniční okruh kolem Prahy – stavba 519**  
 dotčené pozemky ad a): k. ú. Zdiby - č. 431/1, 455, 53/1, 488/8;  
 dotčené pozemky ad b): k. ú. Zdiby - č. 448, 449/1, 57/2, 57/14, 57/10, 57/12, 67, 57/3, 57/11;
- **WD5** **komunikace „Nová Průběžná“ - východní část**  
 včetně křižovatky se silnicí II/608 a křižovatky s ul. Chaberská, Zlatý kopec a WD6, [do prostoru komunikace Nová Průběžná lze v navazujících etapách umístit také okružní křižovatku.](#)  
 dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 462, 425/1, 424, 431/46, 431/44, 455, 53/231, 50, [53/34](#), 53/40, 53/169, 53/170, ~~488/1, 57/1~~;  
 k.ú. Brnky: 110/9, 110/5, 121.
- **WD6** **komunikace „Nová Průběžná“ - západní část**  
 včetně křižovatky s ul. Na Lada  
 dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 462, 425/4, 425/3, 425/2, 425/8, 425/1, 391, 464/1, 392/95, 392/93, 392/105, 392/2, 392/96, 392/107, 392/108, 466/1, 396/6, 466/2, 403/2, 403/1, 392/11;  
 k.ú. Přemyšlení: 100, 155/2, 99/1, 102/13;  
 k.ú. Brnky: 111, 121, 110/10, 110/11.
- **WD7a** **komunikace „Na Brnky“ část 1**  
 včetně křižovatky s ul. K Holosmetkům  
 dotčené pozemky: k.ú. Přemyšlení: 90/66, 90/70, 90/73, 90/75, 90/81, 102/8, 102/10, 102/13, 153/1.
- **WD7b** **komunikace „Veltěžská“**  
 dotčené pozemky: k.ú. Přemyšlení: 102/12, 102/43, 102/44, 103/1, 156.
- **WD8a** **komunikace „Přemyšlenská“**  
 včetně křižovatky s WD7a a WD6 a křižovatky s ul. Zámeckou  
 dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 465/1, 407/18, 407/19, 407/17, 407/1, 407/25;  
 k.ú. Přemyšlení: 83/18, 98/1, 98/6, 96/2, 96/1, 155/1, 93/4, 93/1, 99/3, 99/4, 99/1, 153/1, 155/2, 102/13;  
 k.ú. Brnky: 129, 68/12, 130/10, 130/29, 130/9, 130/24, 79/5, 79/1, 77, 17/1, 17/2, 20/2, 125/3, 80/1, 80/65, 80/27, 80/90, 81/1, 81/2, 83/23, 83/5, 83/6, 83/28.

- **WD8b** **komunikace „Přemyšlenská – Sedlecká cesta“**  
dotčené pozemky: k.ú. Brnky: 129, 76, 17/1, 14/1, 18, 113.
- **WD8c** **komunikace „Sedlecká cesta“**  
dotčené pozemky: k.ú. Brnky: 117, 1/1, 10/1, 45/1, 115.
- **WD10** **točka pro autobusy**  
dotčené pozemky: k.ú. Přemyšlení: 152/1, 70/1, 67/1, 69/1, 90/58, 90/59.
- **WD11** **točka pro autobusy**  
dotčené pozemky: k.ú. Brnky: 115, 33/81, 45/1.
- **WD14** **komunikace „Chaberská“**  
včetně křižovatky s ul. Na Lada  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 466/1, 392/8, 468, 467/2, 390, 387/14, 392/93, 392/95, 464/1, 391;  
k.ú. Přemyšlení: 187, 105/58, 105/1
- **WD17** **komunikace „U Mlýna“**  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 364/4, 364/9, 364/5, 364/11, 364/1, 364/8, 57/4, 57/1, 565, 366, 477, 371/2, 371/4, 57/3;  
k.ú. Přemyšlení: 109/18.
- **WD18** **komunikace „V Boleslavce“**  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 485, 205/1, 205/2, 206/1, 204;  
k.ú. Přemyšlení: 165, 128, 164, 133/38, 133/31, 133/32, 133/33, 133/34, 133/36, 133/37, 131, 132, 166.
- **WD19** **dopravní stavby včetně doprovodných staveb, zejména silniční**  
- nová okružní křižovatka MÚK Zdiby,  
- úprava a zlepšení parametrů okružní křižovatky bezprostředně související s probíhající investorskou přípravou veřejně prospěšné dopravní stavby nazvané „Tramvajová trať Kobylisy - Zdiby“  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 202/8, 202/11, 202/6, 211, 488/6, 512/43, 215/2, 512/35, 202/1, 512/36, 571, 512/47, 512/48, 201/2, 487/2, 130/71, 488/9, 559, 488/1, 130/35, 488/3, 488/14, 124/41, 192/4, 222/3, 222/4, 222/2, 247/7, 234/4, 116/40, 491/10, 589, 508/1, 482/1, 25/14, 53/40, 53/31, 446, 445, 451.
- **WD20** **tramvajová dráha včetně doprovodných dopravních staveb**  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 488/9, 487/2, 488/1, 512/36, 130/35, 488/5, 121/1, 493/1, 494/2, 57/1, 57/2, 57/14, 450.
- **WD21** **nová okružní křižovatka MÚK Zdiby a tramvajová dráha včetně doprovodných staveb**  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 512/35, 202/1, 512/36, 488/1, 201/2, 487/2, 488/9.
- **WD22** **zkapacitnění dopravního skeletu pro MHD**  
dotčené pozemky: k.ú. Přemyšlení: 143/2, 2/1, 3/2, 3, 103/4, 153/1.

Součástí výše uvedených VPS jsou i vyvolané investice na souvisejících inženýrských sítích.  
Pozn.: původní VPS 18 (veřejná parkoviště) jsou vypuštěna.

#### TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA:

- **WT1** (původní VPS 03)  
dotčené pozemky: - **odvodnění nové okružní křižovatky MÚK Zdiby**  
k. ú. Zdiby – č. 130/66, 512/40, 130/35, 488/1, 247/5, 247/3, 124/2, 195, 124/1, 247/1, 247/2, 116/1.
- **WT2a, b** (původní VPS 07)  
dotčené pozemky ad a): - **dešťová zdrž, odvodňovací strouha Zdiby**  
k. ú. Zdiby – č. 53/22, 53/33;  
dotčené pozemky ad b): k. ú. Zdiby – č. 53/22, 53/47, 53/48, 53/49, 53/36.
- **WT3a, b** (původní VPS 07) - **dešťová zdrž, odvodňovací strouha Brnky**

- dotčené pozemky ad a): k. ú. Přemyšlení – č. 90/1;  
dotčené pozemky ad b): k. ú. Brnky – č. 130/10, 68/13, 130/3, 68/3, 130/5, 130/1, 130/6, 67/13, 67/12, 67/11, 67/17, 67/16, 67/14, 67/10, 67/9, 67/8, 67/7, 67/27, 67/26, 67/4, 67/3, 67/2, 48/3, 64, 48/48, 48/18, 48/19, 48/102, 48/60, 48/65, 48/46, 48/30, 48/26, 48/31, 48/17, 48/37, 48/14, 48/92, 48/100.
- **WT4a,b,c** (původní VPS 07) - **dešťová zdrž, odvodňovací strouhy Brnky**  
dotčené pozemky ad a): k. ú. Brnky – č. 14/1;  
dotčené pozemky ad b): k. ú. Brnky – č. 14/1, 129, 18, 27, 100/15;  
dotčené pozemky ad c): k. ú. Brnky – č. 14/1, 14/2, 14/22, 76, 79/6, 79/4, 129, 80/1.
  - **WT5** (původní VPS 16) - **čerpací stanice odpadních vod 1**  
dotčené pozemky: k. ú. Brnky – č. 79/33, 81/1, 130/1
  - **WT6** (původní VPS 16) - **čerpací stanice odpadních vod 2**  
dotčené pozemky: k. ú. Brnky – č. 18
  - **WT7a, b** (původní VPS 17) - **varianty regulační stanice VTL/STL + přívod. potrubí**  
dotčené pozemky ad a): k. ú. Zdiby – č. 431/1, 431/2, 481  
dotčené pozemky ad b): k. ú. Brnky – č. 80/1, 125/3, 100/15
  - **WT8 sběrný dvůr**  
dotčené pozemky: k.ú. Zdiby: 128.

Pozn.: původní VPS 15 (ČOV) je již ve stavu.

Vymezují se **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze práva k pozemkům a stavbám **vyvlastnit**:

#### **VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ:**

- **WK1** (původní VPS 06) - **revitalizace Přemyšlenského potoka**

#### **ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES:**

- **PU1 – LBC1**
- **PU2 – LBC2**
- **PU3 – LBC3**
- **PU4 – LBC4**
- **PU5 – LBC5**
- **PU6a, PU6b, PU6c – LBK1**
- **PU7 – LBK2**
- **PU8a, PU8b, PU8c, PU8d, PU8e – LBK3**
- **PU9 – LBK 4**
- **PU10a, PU10b, PU10c, PU10d – LBK5**
- **PU11a, PU11b, PU11c, PU11d, PU11e, PU11f, PU11g, PU11h – LBK6**
- **PU12a, PU12b – LBK7**
- **PU13a, PU13b – LBK8**
- **PU14a, PU14b – LBK9**
- **PU15 – NRBC**

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B.6 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

### **Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO**

V územním plánu jsou navrženy veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit jen možnost předkupního práva:

#### **VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - OBČANSKÉ VYBAVENÍ:**



- **PO1** (původní VPS 08) - **rozšíření hřbitova**  
dotčené pozemky: k. ú. Zdiby – č. 119/2.
- **PO2** (původní VPS 09) - **rozšíření ZŠ Zdiby**  
dotčené pozemky: k. ú. Zdiby – č. 374/5,374/29.

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B.6 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

## **Ai. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI**

Textová část Úplného znění územního plánu Zdib po změně č. 4-2 (A) obsahuje ~~33~~44 číslovaných stran (formát A4).

Grafická část Úplného znění územního plánu Zdib po změně č. 4-2 (B) obsahuje 7 výkresů v měřítku 1 : 5 000 (~~formát 1120 x 744 mm~~).

Pozn.: pro přehlednost je úplné znění ÚP Zdib po změně č.4 doplněno o koordinační výkres D.1 (~~formát 1260 x 891 mm~~).

## **Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ**

Územní plán ~~takové plochy ani koridory nevymezuje~~, vymezuje plochu územní rezervy:

R.1: se způsobem využití dopravní infrastruktura silniční (DS) za účelem vybudování veřejného parkoviště a nová obslužná komunikace k veřejnému parkovišti.

## **Ak. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI**

Vymezuje se plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie:

- **ÚS1** (plocha změny Z19), plocha změny Z19 byla Změnou č. 2 upravena.

Rozhodování o využití vymezených ploch územních studií musí zohlednit podrobnější komplexní řešení, zejména:

- vymezení řešeného území; řešené území, stanovené v ÚP Zdib, může být případně po jeho obvodu doplněno o nezbytné části přilehlého sousedního území za účelem zohlednění řešení souvislostí s jeho zástavbou, veřejnou infrastrukturou, zelení apod.;
- podrobné podmínky pro vymezení pozemků a jejich využití, respektující stanovené podmínky ÚP Zdib v kapacitách odpovídajících funkci, významu a poloze řešeného území ve struktuře zástavby obce:
  - vymezení stavebních pozemků (parcelace);
  - umístění a prostorové uspořádání staveb včetně posouzení prostorových vztahů vzhledem ke stávající zástavbě historického jádra obce Zdiby a okolní obytné zástavbě, dále posouzení nové zástavby z dálkových pohledů a vlivu na krajinný ráz;
  - řešení terénních a sadových úprav (zachování stávající kvalitní vzrostlé zeleně a nová výsadba);
- řešení veřejné infrastruktury, zejména umístění přiměřeného rozsahu veřejných prostranství (komunikace / zeleň), občanského vybavení, dopravní a technické infrastruktury;
- řešení dalších specifických požadavků, vyplývajících z charakteru a polohy řešeného území ve struktuře zástavby obce a ze zvláštních právních předpisů;
- řešení případných požadavků na plánovací smlouvu, dohodu o parcelaci či etapizaci;
- zajištění ochrany a rozvoje hodnot území a prostorových a provozních vazeb řešeného území

na přilehlé plochy s rozdílným způsobem využití, zejména dostupnost pozemků, prostupnost územím a širší vazby řešeného území.

Lhůta pro pořízení územní studie a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti je 72 měsíců od nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 1 ÚP Zdib.

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie jsou zakresleny ve výkresu B.1 „Základní členění území“.

Koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se nevymezují.

## **AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.**

### **A. ZDIBY – JIHOVÝCHOD**

(plochy Z7, Z16)

V území jsou navrhovány funkce: smíšené obytné plochy (SV),  
občanské vybavení (OM).

Cílem regulačního plánu je dořešit zástavbu ploch, komunikace v rámci ploch, vymežit plochy pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň.

### **B. VELTĚŽ – SEVER**

(plocha Z10)

V území jsou navrhovány smíšené obytné plochy (SV).

Cílem je dořešit zejména dopravní napojení této lokality.

### **C. PŘEMYŠLENÍ – JIHOZÁPAD**

Území zahrnuje nové plochy Z51, Z52 a přestavbovou plochu P5. V lokalitě je navrhováno bydlení v rodinných domech (BI).

Cílem je formulovat urbanistickou koncepci této významné plochy, která by měla dokončit rozvoj sídla Přemyšlení. Měla by být navržena místní komunikační síť, veřejná prostranství a zeleň.

### **D. PŘEMYŠLENÍ – NA LADECH**

Zahrnuje plochy Z5 (k. ú. Zdiby) a Z58 (k. ú. Přemyšlení). V území je navrhováno bydlení v rodinných domech (BI).

Cílem je navrhnout koncepci zástavby v kontextu s novou východozápadní komunikací („Nová Průběžná“) a jejího napojení na upravenou ulici Přemyšlenskou.

Podél nových komunikací by měla být uvažována izolační nebo zeleň. V lokalitě by rovněž měla být uvažována veřejná prostranství.

### **E. BRNKY – ZLATÝ KOPEC**

(zastavitelné plochy: Z4, Z24a, Z24b, Z24c, Z101, Z102a, Z102b, Z102c, Z103a, Z103b, Z104a, Z104b, Z105a, Z105b, Z106a, Z106b, Z106c, Z106d, Z106e, Z108c, Z108d, Z109, Z110, Z111, Z112a, Z112b, Z113a, Z113b, Z113c, Z114a, Z114b, Z114c, Z119b, Z119d, Z119c; nezastavitelné plochy: Z34, Z126, Z127, Z121, Z123)

Poměrně rozsáhlé území s již realizovanou parcelací, která je již částečně zastavěna.

V území je navrhováno bydlení v rodinných domech (BI).

Cílem regulačního plánu je navrhnout systém dopravní obsluhy, s využitím jednosměrných komunikací tak, aby nemohlo docházet k průjezdu obytným územím. Potřebné je též navržení alespoň jednoho veřejného prostranství a dopracování systému zeleně, který je naznačen v platném územním plánu.

## F. BRNKY

Území zahrnuje plochy Z116 a Z117 (bydlení v rodinných domech – BI) a plochu Z124 (veřejná zeleň). Cílem je navrhnout urbanistickou koncepci této lokality (cca 12 ha zastavitelných ploch) včetně nové podoby jižní části Přemyšlenské ulice, která je součástí lokality.

Součástí urbanistické koncepce by měl být i názor na ulici Zámeckou, která rozvojovou lokalitu vymezuje na jižním obvodu, návrh veřejných prostranství a příp. další veřejné zeleně v rámci řešené lokality. V koridoru vedení 110 kV by měla být navržena ochranná zeleň (ZO) nebo přírodní plochy (NL). Tento koridor by měl být součástí koncepce využití lokality.

### Am. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán navrhuje využití jednotlivých lokalit v následujících etapách, resp. podmiňuje využití lokalit:

#### „MODRÁ“ ETAPA

Využití lokality je podmíněno revitalizací Přemyšlenského potoka (veřejně prospěšná stavba WK1). Týká se lokality Z10.

#### „FIALOVÁ“ ETAPA

Využití lokalit je podmíněno realizací komunikace WD7a. Týká se lokalit Z51a, Z51b, P5, Z52.

#### „ZELENÁ“ ETAPA

Využití lokalit je podmíněno realizací komunikací WD5 a WD15 (veřejně prospěšné stavby WD5, WD15). Týká se lokalit: Z4, Z24a, Z24b, Z24c, Z101, Z102a, Z102b, Z102c, Z103a, Z103b, Z104a, Z104b, Z105a, Z105b, Z106a, Z106b, Z106c, Z106d, Z106e, Z108a, Z108b, Z108c, Z108d, Z109, Z110, Z111, Z112a, Z112b, Z113a, Z113b, Z113c, Z114a, Z114b, Z114c, Z119b, Z119d, Z119c.

#### „ŽLUTÁ“ ETAPA

Využití lokalit je podmíněno realizací komunikací WD5, WD6 a úseku komunikace WD8a od křižovatky s Novou Průběžnou po křižovatku s ul. Zlatý kopec (veřejně prospěšné stavby WD5, WD6 a část WD8a). Týká se lokalit: Z5, Z58.

#### „ORANŽOVÁ“ ETAPA

Využití lokalit je podmíněno realizací komunikací WD5, WD6 a úseku komunikace WD8a od křižovatky s Novou Průběžnou po křižovatku s ul. Jasanová (veřejně prospěšné stavby WD5, WD6 a část WD8a). Týká se lokality Z119a.

#### „ČERVENÁ“ ETAPA

Využití lokalit je podmíněno realizací komunikací WD5, WD6 a WD8a (veřejně prospěšné stavby WD5, WD6 a WD8a). Týká se lokality Z117.

#### „HNĚDÁ“ ETAPA

Využití lokalit je podmíněno realizací komunikací WD5, WD6, WD8a a úseku komunikace WD13 od křižovatky s ul. Přemyšlenská po východní okraj lokality Z116 (veřejně prospěšné stavby WD5, WD6, WD8a a část WD13). Týká se lokality Z116.

Lokality výše neuvedené nejsou podmiňovány a mohou být využity kdykoliv.

Etapizace je graficky znázorněna na výkresu B.7 – Výkres etapizace.

### An. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

V územním plánu tato potřeba nevyvstává, jinak platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

**Ao. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ  
ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

V rámci územního plánu se takové lokality nevymezují.